

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

Locador(es), adiante designados por LOCADOR(A):

NOME	Claudio Henrique de Belmont Fonseca
NACIONALIDADE	Brasileira
PROFISSÃO	Aposentado
ESTADO CIVIL	Casado, regime de comunhão parcial de bens
RG	385.146 SSP/PB
CPF	141.283.064-87

e seu cônjuge

NOME	Elizabeth de Miranda Ribeiro
NACIONALIDADE	Brasileira
PROFISSÃO	Médica
RG	680.899 SSP/PB
CPF	486.998.614-00

residente(s) e domiciliado(s) em:

LOGRADOURO, Nº	Rua Presidente Venceslau Braz, 227
COMPLEMENTO	Casa
BAIRRO	Bessa
MUNICÍPIO	João Pessoa
CEP	58035-220
ESTADO (UF)	PB

Locatário(s) adiante designados por LOCATÁRIO(A):

NOME	Sindicato das Empresas de Transporte Coletivo Urbano de Passageiros no Município de João Pessoa
------	---

pessoa jurídica de direito brasileiro,

CNPJ	70.116.132/0001-69
------	--------------------

com sede em:

LOGRADOURO, Nº	Rua Treze de Maio, 103
COMPLEMENTO	Sala 101, térreo
BAIRRO	Centro
MUNICÍPIO	João Pessoa
CEP	58013-070
ESTADO (UF)	

representada por seu(s) administrador(es):

NOME	Alberto Pereira Nascimento, na qualidade de Presidente
CPF	176.135.234-20

e também

NOME	Max Lopes da Silva, na qualidade de Diretor Financeiro
CPF	726.610.624-91

As partes acima identificadas, todas capazes, têm entre si, justo e acertado o presente Contrato Locação Comercial, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritas no presente.

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª

O presente contrato tem por objeto a locação, pelo(a) **LOCADOR(A)** ao(a) **LOCATÁRIO(A)**, do imóvel de propriedade do(a) **LOCADOR(A)** tal como descrito em baixo, livre de ônus ou quaisquer dívidas:

CONDOMÍNIO	Liv Center
ENDEREÇO	Avenida Flávio Ribeiro Coutinho, 500
COMPLEMENTO	Sala 837
BAIRRO	Jardim Oceania
MUNICÍPIO	João Pessoa
CEP	58037-005
ESTADO (UF)	PB

possuindo as seguintes características:

ÁREA PRIVATIVA	48,76 m²
SALAS	01
BANHEIRO SOCIAL	01
VAGAS DE GARAGEM	01, de número 1262P, situada no 2º pavimento

DO PRAZO DE LOCAÇÃO

Cláusula 2ª

O prazo de locação é de 36 meses, iniciando-se em 11 de abril de 2023 e findando em 10 de abril de 2026, data a partir da qual a locação será considerada finda, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o(a) **LOCATÁRIO(A)** a restituir o imóvel completamente livre e desocupado.

DO VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS

Cláusula 3ª

O valor de aluguel mensal convencionado é de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

§ 1º - O aluguel mensal deverá ser pago pelo(a) **LOCATÁRIO(A)** até ao dia 15 do mês subsequente ao vencido. Primeiro aluguel a vencer em 15/05/2023.

§ 2º - O aluguel mensal deverá ser pago por depósito na conta bancária indicada pelo(a) **LOCADOR(A)** como segue:

TITULAR	Elizabeth de Miranda Ribeiro
CPF	486.998.614-00
BANCO	104, Caixa Econômica Federal
AGÊNCIA	729
CONTA CORRENTE	667-1 (operação 001)

§ 3º - O valor pago a título de aluguel estará sujeito à retenção do IRRF pelo fato de o **LOCADOR(A)** ser Pessoa Física e o(a) **LOCATÁRIO(A)** ser uma pessoa jurídica. Esta retenção, de acordo com tabela de imposto de renda publicada pela Receita Federal, é obrigatória independentemente do regime tributário do(a) **LOCATÁRIO(A)** Pessoa Jurídica.

Cláusula 4ª

Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, os consumos de água, luz, gás e telefone, bem como todos os tributos e taxas (IPTU/TCR), que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ora locado, ficarão sob a responsabilidade do(a) **LOCATÁRIO(A)**, excetuando-se a taxa de condomínio, que se encontra INCLUÍDA no valor de aluguel pactuado.

DO REAJUSTE DO ALUGUEL

Cláusula 5ª

O valor de aluguel mensal fixado na cláusula 3ª será reajustado anualmente, tendo como base os índices previstos e acumulados no período anual do **IGP-M (FGV)**, ou outro índice que porventura venha a substituí-lo.

DA CAUÇÃO

Cláusula 6ª

O(A) **LOCATÁRIO(A)** concorda desde já, em entregar ao(a) **LOCADOR(A)** na assinatura deste contrato, a título de garantia, a caução no valor de **R\$8.000,00** (oito mil reais), equivalente a 02 (dois) meses de aluguel, servindo este contrato de recibo.

De acordo com a Lei 8.245/91, esta caução deverá ser depositada em caderneta de poupança, autorizada pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do(a) **LOCATÁRIO(A)** todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

Este valor de caução deverá ser depositado pelo(a) **LOCATÁRIO(A)**, antes da entrega das chaves, na seguinte conta bancária:

TITULAR	Elizabeth de Miranda Ribeiro
CPF	496.938.614-00
BANCO	104, Caixa Econômica Federal
AGÊNCIA	729
CONTA CORRENTE	667-1 (operação 001)

Cláusula 7ª

O valor da caução será destinado a garantir ao(a) **LOCADOR(A)** qualquer caso de inadimplência no decurso do contrato de aluguel ou para pagamento de reparação de danos causados pelo(a) **LOCATÁRIO(A)** no respectivo imóvel. A caução não poderá ser utilizada para o pagamento dos últimos aluguéis, devendo permanecer como garantia até a entrega das chaves. No final da locação, e uma vez concluídas todas as contas, deverá o(a) **LOCADOR(A)** devolver o valor de caução corrigido, deduzidos eventuais valores de inadimplência ou danos a serem ressarcidos, em até 03 (três) dias úteis após serem conhecidas tais contas.

Caso as contas finais indiquem débitos adicionais do **LOCATÁRIO(A)**, este deverá quitá-los no mesmo prazo, isto é, em 03 (três) dias úteis

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 8ª

A presente locação destina-se exclusivamente a **USO NÃO RESIDENCIAL**, para instalação de Extensão da sede do Sindicato, restando proibido ao(a) **LOCATÁRIO(A)** sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa do(a) **LOCADOR(A)**.

§ 1º - O(a) **LOCATÁRIO(A)** tem a responsabilidade de proceder aos registros legais junto a Prefeitura e Estado, não cabendo ao(a) **LOCADOR(A)** qualquer responsabilidade ou pagamento por tais atos em qualquer tempo da locação ou após a mesma, inclusive quanto ao Alvará de Funcionamento.

§ 2º - O(a) **LOCATÁRIO(A)** tem pleno conhecimento da localização do imóvel, objeto deste contrato de locação, e que em caso de reclamações e/ou intervenção da Prefeitura do município que contrarie a permanência do(a) **LOCATÁRIO(A)** no imóvel, o mesmo arcará com as penalidades que possam advir, não sofrendo o(a) **LOCADOR(A)** nenhuma penalidade, nem havendo lugar a devolução de valores já recebidos.

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

Cláusula 9ª

O imóvel objeto deste contrato é entregue ao(a) **LOCATÁRIO(A)** nas condições previstas no "Termo de Vistoria" anexo, devidamente assinado por ambas as partes, que é parte integrante deste contrato. Finda a locação, o(a) **LOCATÁRIO(A)** deverá entregar o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, razão pela qual, no momento de restituição das chaves, proceder-se-á a nova vistoria.

§ 1º - Constatadas eventuais irregularidades e a necessidade de reparos no imóvel em decorrência de uso indevido, fará o(a) **LOCADOR(A)** apresentar de imediato ao(a) **LOCATÁRIO(A)** um orçamento prévio assinado por empresa ou profissional do ramo, sendo a este facultado o pagamento deste valor, liberando-se assim de eventuais ônus em razão de demora e/ou imperfeições nos serviços. Caso contrário poderá contratar por sua própria conta e risco mão-de-obra especializada, arcando nessa condição com os riscos de eventuais imperfeições dos serviços e pelo pagamento do aluguel dos dias despendidos para a sua execução, cessando a locação unicamente com o "Termo de Vistoria e Entrega de Chaves" devidamente assinado(a) pelo(a) **LOCADOR(A)**.

DAS BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

Cláusula 10ª

Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste contrato, desde que observadas as exigências das autoridades competentes e a legislação em vigor, deverá ser submetida à autorização expressa do(a) **LOCADOR(A)**. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta ao(a) **LOCADOR(A)** aceitá-la ou não, restando ao(a) **LOCATÁRIO(A)**, em caso de o(a) **LOCADOR(A)** a não aceitar, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao(a) **LOCATÁRIO(A)** o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

DO CONDOMÍNIO

Cláusula 11ª

Fica desde já ciente o(a) **LOCATÁRIO(A)** que, em caso de imóvel onde exista condomínio, restará o mesmo obrigado por todas as cláusulas constantes na Convenção e no Regulamento Interno existentes, sendo de sua responsabilidade qualquer infração às mesmas.

DA MULTA E DO ATRASO NO PAGAMENTO

Cláusula 12ª

O(a) **LOCATÁRIO(A)**, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel ou despesas acessórias, ou não compensando o cheque destinado para tal fim, até a data estipulada na cláusula 3ª (§1º), fica obrigado a pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor em dívida, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária pelo IGP-M (FGV).

DA MULTA POR INFRAÇÃO

Cláusula 13ª

As partes estipulam o pagamento da multa indenizatória no valor de 03 (três) aluguéis vigentes à época da ocorrência do fato, a ser aplicada àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato. O mesmo valor, embora proporcional ao tempo de contrato cumprido, se aplica como multa compensatória pela rescisão antecipada deste contrato por iniciativa do(a) **LOCATÁRIO(A)**, exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas na cláusula 14ª deste contrato e no artigo 4º, parágrafo único, da lei 8245/91.

DA RESCISÃO CONTRATUAL

Cláusula 14ª

Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do(a) **LOCADOR(A)**, quando:

- a) Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente de dolo ou culpa do(a) **LOCATÁRIO(A)**; bem como quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite a sua posse;
- b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.

Cláusula 15ª

Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação não-residencial estipulado na cláusula 8ª, ou o **LOCATÁRIO(A)** descumpra alguma das cláusulas deste contrato, incluindo o atraso reiterado do pagamento do aluguel, restará facultado ao(a) **LOCADOR(A)** rescindir o presente contrato de pleno direito, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último, sem prejuízo da obrigação do(a) **LOCATÁRIO(A)** de efetuar o pagamento dos débitos e das multas e despesas previstas nas cláusulas 12ª e 13ª, salvo acordo expresso do(a) **LOCADOR(A)**.

DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 16ª

Ultrapassando o contrato a data prevista, ou seja, tornando-se contrato por tempo indeterminado, poderá o(a) **LOCADOR(A)** rescindi-lo a qualquer tempo, desde que ocorra notificação por escrito ao(a) **LOCATÁRIO(A)**, que ficará compelido a sair do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da notificação. Ocorrendo prorrogação, o(a) **LOCATÁRIO(A)** e o(a) **LOCADOR(A)** ficarão obrigados por todo o teor deste contrato.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

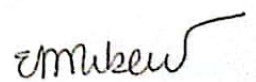
Cláusula 16ª

Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

DO FORO

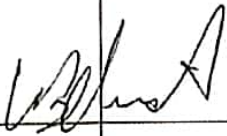
Cláusula 11ª

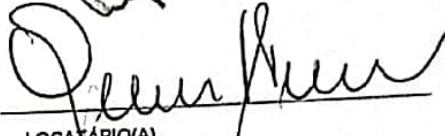
Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste contrato, as partes elegem o foro da comarca de João Pessoa (PB).

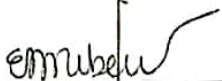


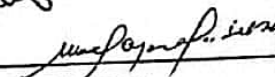
por estarem, assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em três (3) vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

João Pessoa, 11 de abril de 2023


LOCADOR(A)
Claudio Henrique de Belmont Fonseca

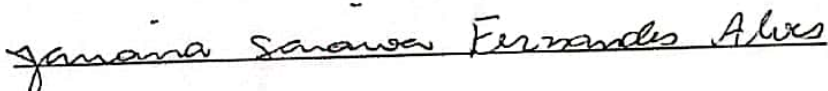

LOCATÁRIO(A)
Alberto Pereira Nascimento


LOCADOR(A)
Elizabeth de Miranda Ribeiro


LOCATÁRIO(A)
Max Lopes da Silva

TESTEMUNHAS:


CPF 281.573.114-20


CPF 340.030.098-51

ET Eunápio Torres
Serviço Notarial e Tabelionato

Belª Maria Emília Coutinho Torres de Freitas
Rua Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano / João Pessoa-PB
Telefone: (33) 3219-1234 / Site: www.eunapiotres.com.br

Selo Digital: AOC07288-K18Z
Consulte a autenticidade em <https://selodigital.tjpb.jus.br>
Emol: 12,50 - FARPEN: 1,50 - FEPJ: 2,50 - ISS: 0,63
Resp. p/ Impressão: CLEUDENOR NETO
Em testemunho da verdade João Pessoa, 12/04/2023.
Reconheço a firma por Semelhança (Ficha 22730)
MAX LOPES DA SILVA *****
Dou fe. O Oficial



Alexandre Ramalho da Silva
Escritor



7 TABELIONATO
WIDNEY PERFEITO

Av. Epitácio Pessoa, 2640 - Tambauzinho
João Pessoa - PB 58042-006
(33) 3021-1174
E3 cartorio.perfeito@gmail.com

RECONHECIMENTO DE FIRMA No 2023-011015
Reconheço por semelhança a firma de:
ALBERTO PEREIRA NASCIMENTO*****
Dou fe, em testemunho da verdade,
João Pessoa-PB, 13/04/2023 11:41:12
EMOL: R\$ 12,50 FEPJ: R\$ 2,50 FARPEN
R\$ 1,56 ISS: R\$ 0,63
SELO DIGITAL: AOA12818-7Q4
Confira a autenticidade em
<https://selodigital.tjpb.jus.br>



AMANDA KELLY DOS SANTOS LIMA - ESCRITORA